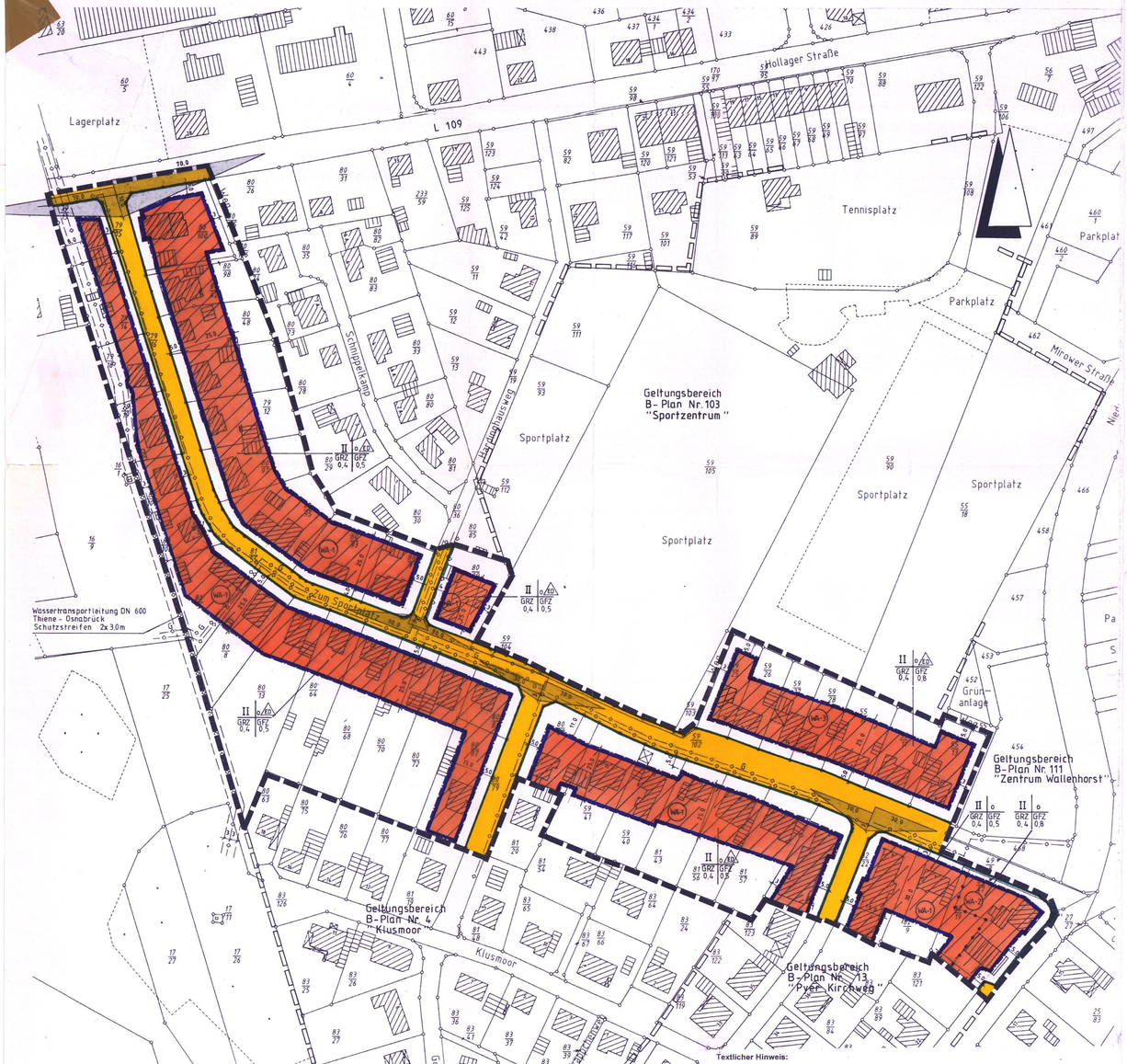
GEMEINDE WALLENHORST
BEBAUUNGSPLAN NR. 115.1
"STRASSE ZUM SPORTPLATZ"



Textlicher Hinweis:

Von der Landesstraße 109 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

I. BESTANDSANGABEN

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 53 Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
- 20 Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenverordnung DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA1/2 überbaubarer Bereich, Allgemeines Wohngebiet, nicht überbaubarer Bereich

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschoßflächenzahl
- o offene Bauweise
- ED Einzel- und Doppelhausbebauung
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 115.1
- Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe oberhalb Fahrbahnoberkante von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen (gem. RAS-K)
- vorh. 10kV-Erdkabel
- vorh. Hochdruck-Gasleitung
- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne

Textliche Festsetzungen

A: **Planungsrechtliche Festsetzungen**

1. Gebäudehöhen und Höhenlage der Gebäude

a) **Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens**
Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite nicht mehr als 0,60 m über der Straßenkrone liegen.

b) **Traufenhöhe im WA-1- Gebiet**
Die maximale Traufenhöhe im WA-1-Gebiet darf, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 3,80 m nicht überschreiten.

c) **Traufenhöhe im WA-2-Gebiet**
Die maximale Traufenhöhe im WA-2-Gebiet darf, gemessen wie vor, 6,25 m nicht überschreiten.

d) **Traufenhöhe im WA-3-Gebiet**
Die maximale Traufenhöhe darf im WA-3-Gebiet, gemessen wie vor 6,25 m nicht überschreiten. Bei einer eingeschossigen Bauweise bzw. bis zu zweigeschossigen Bauweise, bei der das zweite Vollgeschoß als Dachgeschoß (gem. §2 (4) NbauO) ausgebildet wird, darf eine Traufenhöhe von 3,80 m nicht überschritten werden.

2. Grundflächenzahl (gem. §19 (4) BauNVO)
a) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen und dürfen insgesamt mit den übrigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl mit Ausnahme der unter b) genannten Voraussetzungen nicht überschreiten.

b) Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6 durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist dann zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breitfugig verlegtem Rasenpflaster o.ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muß mindestens 25% betragen.

3. Geschoßflächenzahl (gem. § 20 (3) BauNVO)
Gem. §20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.

4. Außerkrafttreten von Satzungen
Der Bebauungsplan Nr. 115 "Straße zum Sportplatz" tritt mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

B: **Örtliche Bauvorschriften**

1. Dachausbildung
a) Die Dachneigung im WA-1-Gebiet muß 45° - 52° betragen.

b) Die Dachneigung im WA-2-Gebiet muß zwischen 32° bis 40° betragen.

c) Die zulässige Dachneigung im WA-3-Gebiet wird in Abhängigkeit der Traufenausbildung festgesetzt.
- Bei einer Traufenausbildung von maximal 3,80 m ist eine Dachneigung von 45° bis 52° zulässig.
- Bei einer Traufenausbildung von maximal 6,25 m darf die maximale Dachneigung 35° nicht überschreiten.

d) Dachaufbauten sind nur im WA-1-Gebiet bzw. WA-3-Gebiet für Gebäude, die eine Traufe von 3,80 m nicht überschreiten zugelassen, ihre Breite darf 1/2 der Traufenlänge nicht überschreiten.

e) Zwerchhäuser und Frontspieße sind zulässig; ihre Gesamtbreite ist auf 1/3 der jeweiligen Traufenseite eines Hauses begrenzt.

f) **Garagen und Nebenanlagen sind auch in Flachdachbauweise zulässig.**

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Wallenhorst diesen Bebauungsplan Nr. 115.1 bestehend aus der Planzeichnung und den ~~nachstehenden~~ / neben stehenden / obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den ~~nachstehenden~~ / neben stehenden / obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Wallenhorst, den 27.06.1997

gez. Lahrmann (SIEGEL) ~~Gemeindedirektor~~
Bürgermeister

Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluß

Der ~~Rat~~ / Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.11.1995 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115.1 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.11.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Wallenhorst den 27.06.1997 (Siegel) gez. Lahrmann
Unterschrift

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück den 12.12.1996

Katasteramt Osnabrück gez. i.A. Ritterhoff
Siegel (Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

INGENIEUR PLANUNG
Büro für Stadtbauwesen
Otto Lilienthal Str. 13 • 49134 Wallenhorst
Telefon 0 54 07 81 80 0 • Fax 81 80 88

Wallenhorst den 20.06.1996 gez. Eversmann

Öffentliche Auslegung

Der ~~Rat~~ / Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.02.1996 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.02.1996 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 22.02.1996 bis 25.03.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wallenhorst, den 27.06.1997 (Siegel) gez. Lahrmann
Unterschrift

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wallenhorst, den .....
Unterschrift

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.06.1996 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, den 27.06.1997 (Siegel) gez. Lahrmann
Unterschrift

Amtliche Beglaubigung
Die Übereinstimmung der Ablichtung mit der vorgelegten Urschrift
Bebauungsplan Nr. 115.1
(Bezeichnung des Schriftstückes)
wird beglaubigt.
Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei
erteilt.
Wallenhorst, den 01. Juli 1997
Gemeinde Wallenhorst
Der Bürgermeister
I.A.

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 03. Juli 1997 angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB ~~mit Verfügung vom heutigen Tage (Az: mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch~~ ~~wirksam gemachten Teile~~ nicht geltend gemacht.

Osnabrück, den 18. Juli 1997

Aufsichtsbehörde Landkreis Osnabrück
Der Oberkreisdirektor
Im Auftrage
(Siegel)
gez. Gerald Bruns
(Unterschrift)

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Wallenhorst, den
Unterschrift

Inkrafttreten

Die ~~Erteilung der Genehmigung~~ Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 15.09.1997 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 15.09.1997 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst, den 02.10.1997 (Siegel) gez. Lahrmann
Unterschrift

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

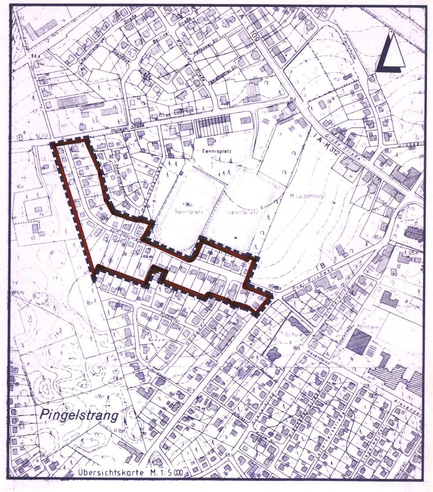
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Wallenhorst, den
Unterschrift

Mängel und Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wallenhorst, den
Unterschrift



Übersichtskarte M 1:5000

BEBAUUNGSPLAN NR.115.1
"STRASSE ZUM SPORTPLATZ"

Mit örtlichen Bauvorschriften

10 20 50 90

MASSTAB 1:1000

GEMEINDE WALLENHORST